LE POINT EN RECHERCHE

Novembre 2010 Série socio-économique 10-022

# Frais imposés par les gouvernements pour les nouveaux logements au Canada (2009)

## INTRODUCTION

La présente étude porte sur les frais imposés par les gouvernements pour les nouveaux logements au Canada. Ces frais comprennent les impôts, les droits, les frais et les taxes qui sont imposés par tous les ordres de gouvernement pour la production et la vente des logements. Ils peuvent avoir des incidences sur le prix du logement, le prix du terrain et de façon générale sur le rendement des capitaux investis au Canada. Ils présentent donc un intérêt pour le secteur de l'habitation et les consommateurs canadiens. Les résultats de cette étude donnent de l'information visant à permettre de comprendre avec plus de précision l'incidence cumulative des frais imposés par les gouvernements sur les coûts et l'abordabilité des logements.

Cette étude vise les objectifs suivants :

- mettre à jour les estimations des divers frais imposés par les gouvernements établies dans le cadre des trois études antérieures de la SCHL (1996, 2002 et 2006) et
- faire rapport sur les tendances en cette matière depuis la dernière étude menée en 2006.

La première étude, réalisée pour la SCHL en 1996 et intitulée *Les impôts, droits, frais, taxes et coûts de transaction sur les logements neufs*, portait sur les frais imposés par les gouvernements pour les maisons individuelles et en rangée de 26 municipalités et comparait ces frais au prix de vente de chaque type de maison[1]. La mise à jour de 2002, *Impôts, droits, frais et taxes sur les logements neufs 2002*, a étendu l'échantillonnage à 30 municipalités et ajouté les logements en copropriété et les immeubles d'appartements locatifs[2]. L'étude de 2006 a étendu l'échantillonnage à 32 municipalités et a porté sur à peu près le même éventail de frais imposés par les gouvernements que celle de 2002.

## PORTÉE

L'étude la plus récente présente des estimations des frais imposés par les gouvernements en 2009 et porte sur 21 municipalités qui étaient aussi incluses dans l'étude de 2006. Les frais couverts par l'étude sont semblables à ceux de l'étude de 2006. Le tableau 1 montre les municipalités ainsi que les types de logements qui ont été inclus dans l'étude, alors que le tableau 2 résume les catégories de frais imposés par les gouvernements et les éléments qui ont été inclus dans les estimations.

## CONSTATATIONS

Des estimations détaillées des frais imposés par les gouvernements en 2009 sont fournies pour les maisons individuelles, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété ne figurent dans l'analyse que pour les municipalités où on les trouvait en quantité substantielle en 2008. Les impôts fonciers, qui sont des frais annuels que tous les propriétaires (et non pas seulement les acheteurs de logements neufs) paient aux autorités locales et qui se fondent principalement sur la valeur marchande de la propriété, ont été estimés séparément parce qu'ils contribuent de manière appréciable au coût global du logement.

---

[1] Greg Lampert et Marc Denhez. *Les impôts, droits, frais, taxes et coûts de transaction sur les logements neufs*, préparé pour la SCHL et l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, 1997.

[2] Greg Lampert. *Impôts, droits, frais et taxes sur les logements neufs 2002*, préparé pour la SCHL, 2003.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

**Tableau 1** Centres et types de logements inclus

| Municipalité | Maisons individuelles | Maisons jumelées | Maisons en rangée | Appartements en copropriété |
|---|---|---|---|---|
| Burnaby (C.-B.) | # | # | # | # |
| Prince George (C.-B.) | # | Exclues | Exclues | Exclus |
| Surrey (C.-B.) | # | Exclues | Exclues | Exclus |
| Vancouver (C.-B.) | # | # | # | # |
| Calgary (Alb.) | # | # | # | # |
| Edmonton (Alb.) | # | # | # | # |
| Saskatoon (Sask.) | # | # | # | # |
| Winnipeg (Man.) | # | Exclues | # | # |
| Grand Sudbury (Ont.) | # | Exclues | Exclues | Exclus |
| Hamilton (Ont.) | # | Exclues | # | Exclus |
| Ottawa (Ont.) | # | # | # | # |
| Toronto (Ont.) | # | # | # | # |
| Vaughan (Ont.) | # | Exclues | Exclues | Exclus |
| Waterloo (Ont.) | # | Exclues | # | Exclus |
| Windsor (Ont.) | # | Exclues | Exclues | Exclus |
| Montréal (Qc) | # | # | # | # |
| Ville de Québec (Qc) | # | # | # | # |
| Charlotte-town (Î.-P.-É.) | # | Exclues | Exclues | Exclus |
| Halifax (N.-É.) | # | # | # | # |
| Whitehorse (Yukon) | # | Exclues | Exclues | Exclus |
| Yellowknife (T.-N.) | # | Exclues | Exclues | Exclus |

Dans l'étude de 2009, les frais imposés par les gouvernements ont été estimés pour un logement d'un prix « modique » (25$^{e}$ percentile) et « médian » (50$^{e}$ percentile) de chaque type dans chaque municipalité incluse dans l'étude. Les ventes de logements neufs enregistrées en 2009 dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé par la SCHL, ont été la source des données sur les prix.

**Tableau 2** Frais imposés par les gouvernements et leurs éléments

| Frais imposés par les gouvernements | Source | Description |
|---|---|---|
| Frais d'infrastructure | Administration municipale/régionale, constructeurs ou promoteurs | ■ Infrastructures lourdes (égouts, eau, routes)<br>■ Infrastructures légères (parcs, bibliothèques, poste de police, etc.)<br>■ Infrastructures hors site (par l'entremise d'ententes avec la municipalité qui exigent le paiement d'une partie des coûts ou de droits d'aménagement)<br>■ Frais de raccordement aux réseaux d'adduction d'eau et d'égout connection fees<br>■ Frais d'examen technique<br>■ Droits et contributions relatifs au transport en commun et (ou) à l'environnement |
| Réservation de terrains | Administration municipale/régionale, constructeurs ou promoteurs | Réservation de terrains et participation financière tenant lieu de réservation de terrains pour l'aménagement de parcs |
| Droits de demande | Administration municipale/régionale | Droits de demande de lotissement, droits de demande de logements en copropriété, approbation du plan d'aménagement, frais d'administration. |
| Droits relatifs aux permis | Administration municipale/régionale | Droits relatifs aux permis de construire et à l'exécution de travaux de plomberie, mécaniques ou d'électricité. Droits d'inspection des chaudières et des ascenseurs dans le cas des grands immeubles. |
| Primes de garantie des maisons neuves | Programmes de garantie des maisons neuves | Programmes de garantie (obligatoire et facultative) des maisons neuves |
| Droits de cession immobilière | Gouvernement provincial/territorial | |
| Droits d'enregistrement du titre | Administration municipale, gouvernement provincial/territorial | |
| Taxes de vente provinciales | Gouvernement provincial | Taxe de vente provinciale, taxe de vente harmonisée sur les matériaux de construction, taxe de vente harmonisée sur la vente de maisons. |
| TPS | Gouvernement fédéral | Taxe sur les produits et services sur la vente de maisons |
| Impôts fonciers | Administration municipale/régionale | Impôts fonciers, surtaxe pour la collecte des ordures ménagères, surtaxe pour les services de police, surtaxe pour les services d'incendie, surtaxe pour les services d'éducation, etc. |
| Autres frais provinciaux | Gouvernement provincial | Frais d'inspection de la plomberie et de l'électricité, frais provinciaux pour l'examen technique, droits d'utilisation de la garantie des maisons |
| Incitations municipales (nouveau) | Administration municipale | Toute forme d'exemption, de rabais, d'incitation fiscale, de subvention ou de paiement transféré au constructeur ou à l'acquéreur, consentie par l'administration municipale/régionale. |
| Incitations provinciales (nouveau) | Gouvernement provincial/territorial | Toute forme d'exemption, de rabais, d'incitation fiscale, de subvention ou de paiement transféré au constructeur ou à l'acquéreur, consentie par le gouvernement provincial/territorial. |
| Incitations fédérales (nouveau) | Gouvernement fédéral | Toute forme d'exemption, de rabais, d'incitation fiscale, de subvention ou de paiement transféré au constructeur ou à l'acquéreur, consentie par le gouvernement fédéral. |

La figure E1 (reproduite ci-dessous) tirée du rapport final montre les estimations des frais imposés par les gouvernements pour une maison individuelle d'un prix modique dans chacune des municipalités comprises dans l'étude de 2009, en pourcentage du prix de vente ainsi que sous forme de montant nominal total imposé par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral.

**Maisons individuelles** **Total estimatif des frais imposés par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral en 2009 (calculs se fondant sur le prix de vente modique)** **Analyse - Figure E1**

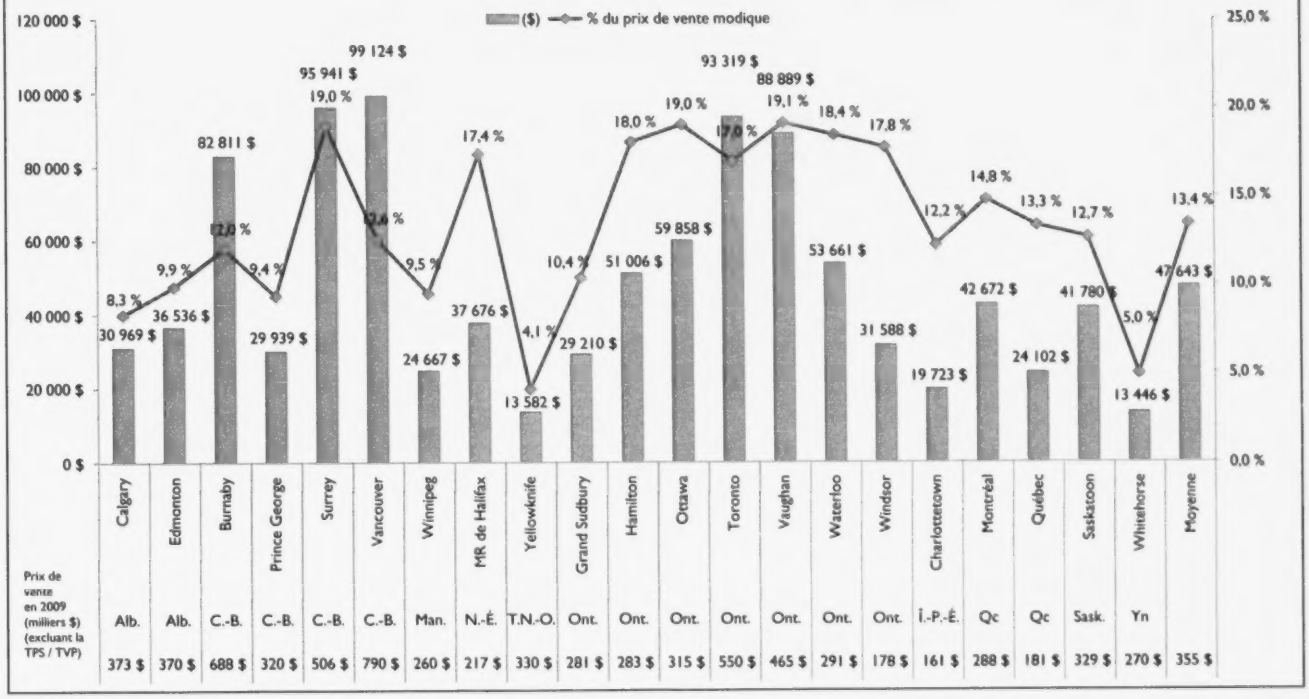


**Figure E1** Total estimatif des frais imposés par les gouvernements pour les maisons individuelles d'un prix de vente modique

Les estimations des frais imposés par les gouvernements pour une maison individuelle neuve totalisent 47 643 $ en moyenne et représentent jusqu'à 13,4 % du prix de vente modique. En chiffres absolus, Vancouver a le niveau global de frais le plus élevé (99 124 $), suivie de près par Surrey (95 941 $) et Toronto (93 319 $). À l'autre extrémité, Whitehorse a les frais globaux les moins élevés (13 446 $), suivie de Yellowknife (13 582 $) et de Charlottetown (19 723 $). Les frais totaux sur les maisons individuelles d'un prix modique dépassent 60 000 $ dans cinq municipalités, soit Vancouver, Surrey, Toronto, Vaughan et Burnaby. Un deuxième ensemble de 12 municipalités ont des frais s'établissant entre 25 000 $ et 60 000 $, alors que les frais totalisent moins de 25 000 $ dans cinq municipalités : Winnipeg, Québec, Charlottetown, Yellowknife et Whitehorse.

En termes relatifs, les frais imposés par les gouvernements varient entre 19,1 % du prix de vente modique total à Vaughan et 4,1 % à Yellowknife. À Vaughan (19,1 %), Ottawa et Surrey (19 %), Waterloo (18,4 %), Hamilton (18 %), Windsor (17,8 %), Halifax (17,4 %) et Toronto (17 %), ces frais représentent 17 % ou plus du prix de vente des maisons individuelles neuves d'un prix modique. Ces frais constituent 10 à 15 % des prix des maisons à Montréal (14,8 %), Québec (13,3 %), Saskatoon (12,7 %), Vancouver (12,5 %), Charlottetown (12,3 %), Burnaby (12,0 %) et dans le Grand Sudbury (10,4 %). Les pourcentages les plus bas se trouvent dans les villes de l'Ouest dont les prix des maisons sont modiques ou dans lesquelles aucune TVP n'est imposée : Edmonton (9,9 %), Winnipeg (9,5 %), Prince George (9,4 %), Calgary (8,3 %), Whitehorse (5,0 %) et Yellowknife (4,1 %).

La figure E2 (reproduite ci-dessous) tirée du rapport final montre les estimations des frais imposés par les gouvernements pour une maison individuelle d'un prix médian dans chacune des municipalités étudiées en 2009, en pourcentage du prix de vente et sous forme du montant nominal total des frais imposés par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral.

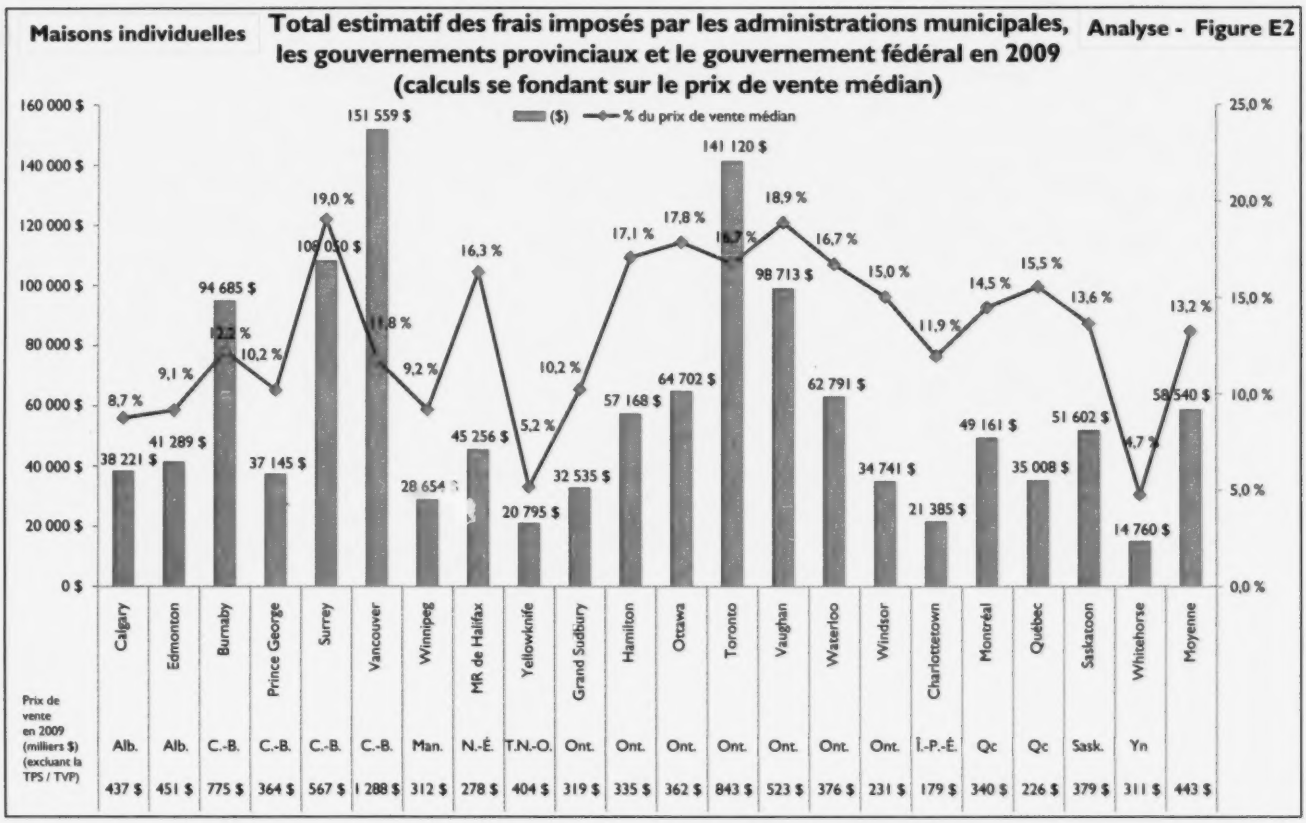


**Figure E2** Total estimatif des frais imposés par les gouvernements pour les maisons individuelles d'un prix de vente médian

Le tableau 3 montre le classement des municipalités, selon le montant absolu des frais imposés par les gouvernements ainsi que les montants par rapport au prix de vente médian.

**Tableau 3** Total estimatif des frais imposés en 2009 par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral pour les maisons individuelles d'un prix de vente médian

**Total estimatif des frais imposés en 2009 par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral pour les logements d'un prix de vente médian**

**Valeur relative décroissante des frais imposés par les gouvernements**

| Centre | Prix de vente médian | Total des frais | % du prix de vente |
|---|---|---|---|
| Surrey (C.-B.) | 567 207 $ | 108 050 $ | 19,05 % |
| Vaughan (Ont.) | 523 295 $ | 98 713 $ | 18,86 % |
| Ottawa (Ont.) | 362 489 $ | 64 702 $ | 17,85 % |
| Hamilton (Ont.) | 335 141 $ | 57 168 $ | 17,06 % |
| Toronto (Ont.) | 842 743 $ | 141 120 $ | 16,75 % |
| Waterloo (Ont.) | 375 903 $ | 62 791 $ | 16,70 % |
| MR de Halifax (N.-É.) | 277 605 $ | 45 256 $ | 16,30 % |
| Québec (Qc) | 225 508 $ | 35 008 $ | 15,52 % |
| Windsor (Ont.) | 231 428 $ | 34 741 $ | 15,01 % |
| Montréal (Qc) | 339 839 $ | 49 161 $ | 14,47 % |
| Saskatoon (Sask.) | 379 087 $ | 51 602 $ | 13,61 % |
| Burnaby (C.-B.) | 775 481 $ | 94 685 $ | 12,21 % |
| Charlottetown (Î.-P.-É.) | 179 118 $ | 21 385 $ | 11,94 % |
| Vancouver (C.-B.) | 1 288 137 $ | 151 559 $ | 11,77 % |
| Grand Sudbury (Ont.) | 318 663 $ | 32 535 $ | 10,21 % |
| Prince George (C.-B.) | 364 465 $ | 37 145 $ | 10,19 % |
| Winnipeg (Man.) | 312 442 $ | 28 654 $ | 9,17 % |
| Edmonton (Alb.) | 451 333 $ | 41 289 $ | 9,15 % |
| Calgary (Alb.) | 437 039 $ | 38 221 $ | 8,75 % |
| Yellowknife (T.N.-O.) | 403 721 $ | 20 795 $ | 5,15 % |
| Whitehorse (Yukon) | 310 833 $ | 14 760 $ | 4,75 % |

**Valeur absolue décroissante des frais imposés par les gouvernements**

| Centre | Prix de vente médian | Total des frais | % du prix de vente |
|---|---|---|---|
| Vancouver (C.-B.) | 1 288 137 $ | 151 559 $ | 11,77 % |
| Toronto (Ont.) | 842 743 $ | 141 120 $ | 16,75 % |
| Surrey (C.-B.) | 567 207 $ | 108 050 $ | 19,05 % |
| Vaughan (Ont.) | 523 295 $ | 98 713 $ | 18,86 % |
| Burnaby (C.-B.) | 775 481 $ | 94 685 $ | 12,21 % |
| Ottawa (Ont.) | 362 489 $ | 64 702 $ | 17,85 % |
| Waterloo (Ont.) | 375 903 $ | 62 791 $ | 16,70 % |
| Hamilton (Ont.) | 335 141 $ | 57 168 $ | 17,06 % |
| Saskatoon (Sask.) | 379 087 $ | 51 602 $ | 13,61 % |
| Montréal (Qc) | 339 839 $ | 49 161 $ | 14,47 % |
| MR de Halifax (N.-É.) | 277 605 $ | 45 256 $ | 16,30 % |
| Edmonton (Alb.) | 451 333 $ | 41 289 $ | 9,15 % |
| Calgary (Alb.) | 437 039 $ | 38 221 $ | 8,75 % |
| Prince George (C.-B.) | 364 465 $ | 37 145 $ | 10,19 % |
| Québec (Qc) | 225 508 $ | 35 008 $ | 15,52 % |
| Windsor (Ont.) | 231 428 $ | 34 741 $ | 15,01 % |
| Grand Sudbury (Ont.) | 318 663 $ | 32 535 $ | 10,21 % |
| Winnipeg (Man.) | 312 442 $ | 28 654 $ | 9,17 % |
| Charlottetown (Î.-P.-É.) | 179 118 $ | 21 385 $ | 11,94 % |
| Yellowknife (T.N.-O.) | 403 721 $ | 20 795 $ | 5,15 % |
| Whitehorse (Yukon) | 310 833 $ | 14 760 $ | 4,75 % |

La composition des frais imposés par les gouvernements varie dans les différentes villes du pays. Les tableaux 4 et 5 présentent un résumé détaillé de ces frais payables sur une maison individuelle neuve typique à prix médian dans les 21 municipalités visées par l'étude. La TPS fédérale, qui est directement liée au prix de vente, représente la plus grande part des frais totaux dans de nombreuses municipalités, surtout là où les prix de vente sont élevés (Calgary, Edmonton, Burnaby et Vancouver). Dans les municipalités où les frais d'infrastructure sont élevés, comme Surrey, Saskatoon, Hamilton, Ottawa, Vaughan et Waterloo, les frais imposés par les autorités municipales représentent plus de la moitié des frais totaux. Les frais provinciaux représentent la part la plus importante des frais imposés par les gouvernements dans un certain nombre de municipalités, dont Halifax, Charlottetown, Montréal et Québec, où la taxe de vente provinciale se fonde aussi sur le prix de vente. Dans toutes les municipalités visées par l'étude, les droits de demande et de traitement représentent la plus petite composante de l'ensemble des frais imposés par les gouvernements, soit moins de 1 %.

**Tableau 4** Détail de l'estimation de la composante municipale des frais imposés en 2009 par les gouvernements pour les maisons individuelles dans les municipalités visées par l'étude, en se fondant sur les prix médians des maisons

| Détail de l'estimation de la composante municipale des frais imposés en 2009 par les gouvernements pour les maisons individuelles dans les municipalités visées par l'étude (calculs se fondant sur les prix médians des maisons) | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Municipalité | Prix de vente médian (milliers $) | Frais d'infrastructure | | Réservation de terrains | | Droits de demande d'aménagement et de traitement des demandes | | Total des droits relatifs aux permis de construire | | Autres frais municipaux | | Total de la composante municipale des frais imposés par les gouvernements | |
| | | ($) | % du prix de vente médian | ($) | % du prix de vente médian | ($) | % du prix de vente médian | ($) | % du prix de vente médian | ($) | % du prix de vente médian | ($) | % du prix de vente médian |
| Calgary | 437 $ | 11 356 $ | 2,60 % | 1 591 $ | 0,40 % | 1 429 $ | 0,30 % | 1 811 $ | 0,40 % | 0 $ | 0,00 % | 16 188 $ | 3,70 % |
| Edmonton | 451 $ | 13 247 $ | 2,90 % | 1 023 $ | 0,20 % | 718 $ | 0,20 % | 2 721 $ | 0,60 % | 0 $ | 0,00 % | 17 709 $ | 3,90 % |
| Burnaby | 775 $ | 4 530 $ | 0,60 % | 6 521 $ | 0,80 % | 47 $ | 0,00 % | 7 105 $ | 0,90 % | 0 $ | 0,00 % | 18 203 $ | 2,30 % |
| Prince George | 364 $ | 4 724 $ | 1,30 % | 920 $ | 0,30 % | 198 $ | 0,10 % | 2 001 $ | 0,50 % | 0 $ | 0,00 % | 7 843 $ | 2,20 % |
| Surrey | 567 $ | 40 764 $ | 7,20 % | 12 444 $ | 2,20 % | 240 $ | 0,00 % | 3 514 $ | 0,60 % | 0 $ | 0,00 % | 56 963 $ | 10,00 % |
| Vancouver | 1 288 $ | 17 899 $ | 1,40 % | 0 $ | 0,00 % | 2 365 $ | 0,20 % | 5 569 $ | 0,40 % | 0 $ | 0,00 % | 25 833 $ | 2,00 % |
| Winnipeg | 312 $ | 3 400 $ | 1,10 % | 861 $ | 0,30 % | 240 $ | 0,10 % | 1 750 $ | 0,60 % | 0 $ | 0,00 % | 6 252 $ | 2,00 % |
| MR de Halifax | 278 $ | 2 023 $ | 0,70 % | 5 750 $ | 2,10 % | 31 $ | 0,00 % | 1 681 $ | 0,60 % | 4 164 $ | 1,50 % | 13 648 $ | 4,90 % |
| Yellowknife | 404 $ | 135 $ | 0,00 % | 0 $ | 0,00 % | 175 $ | 0,00 % | 2 609 $ | 0,60 % | 0 $ | 0,00 % | 2 919 $ | 0,70 % |
| Grand Sudbury | 319 $ | 3 371 $ | 1,10 % | 3 750 $ | 1,20 % | 244 $ | 0,10 % | 2 256 $ | 0,70 % | 0 $ | 0,00 % | 9 621 $ | 3,00 % |
| Hamilton | 335 $ | 22 878 $ | 6,80 % | 5 000 $ | 1,50 % | 598 $ | 0,20 % | 2 464 $ | 0,70 % | 0 $ | 0,00 % | 30 940 $ | 9,20 % |
| Ottawa | 362 $ | 26 808 $ | 7,40 % | 4 413 $ | 1,20 % | 2 204 $ | 0,60 % | 2 813 $ | 0,80 % | 0 $ | 0,00 % | 36 237 $ | 10,00 % |
| Toronto | 843 $ | 15 441 $ | 1,80 % | 24 545 $ | 2,90 % | 970 $ | 0,10 % | 4 820 $ | 0,60 % | 19 971 $ | 2,40 % | 65 747 $ | 7,80 % |
| Vaughan | 523 $ | 35 528 $ | 6,80 % | 10 500 $ | 2,00 % | 1 815 $ | 0,30 % | 2 536 $ | 0,50 % | 0 $ | 0,00 % | 50 380 $ | 9,60 % |
| Waterloo | 376 $ | 25 437 $ | 6,80 % | 4 800 $ | 1,30 % | 1 220 $ | 0,30 % | 1 760 $ | 0,50 % | 0 $ | 0,00 % | 33 217 $ | 8,80 % |
| Windsor | 231 $ | 12 316 $ | 5,30 % | 2 475 $ | 1,10 % | 318 $ | 0,10 % | 1 795 $ | 0,80 % | 0 $ | 0,00 % | 16 904 $ | 7,30 % |
| Charlottetown | 179 $ | 0 $ | 0,00 % | 4 500 $ | 2,50 % | 25 $ | 0,00 % | 300 $ | 0,20 % | 0 $ | 0,00 % | 4 825 $ | 2,70 % |
| Montréal | 340 $ | 0 $ | 0,00 % | 5 200 $ | 1,50 % | 283 $ | 0,10 % | 1 629 $ | 0,50 % | 0 $ | 0,00 % | 7 112 $ | 2,10 % |
| Québec | 226 $ | 0 $ | 0,00 % | 6 750 $ | 3,00 % | 50 $ | 0,00 % | 300 $ | 0,10 % | 0 $ | 0,00 % | 7 100 $ | 3,10 % |
| Saskatoon | 379 $ | 26 312 $ | 6,90 % | 1 364 $ | 0,40 % | 193 $ | 0,10 % | 1 160 $ | 0,30 % | 0 $ | 0,00 % | 29 027 $ | 7,70 % |
| Whitehorse | 311 $ | 2 500 $ | 0,80 % | 555 $ | 0,20 % | 100 $ | 0,00 % | 1 558 $ | 0,50 % | 0 $ | 0,00 % | 4 713 $ | 1,50 % |
| **Moyenne** | **443 $** | **12 794 $** | **2,90 %** | **4 903 $** | **1,20 %** | **641 $** | **0,10 %** | **2 483 $** | **0,50 %** | **1 149 $** | **0,20 %** | **21 970 $** | **5,00 %** |

**Tableau 5** Détail de l'estimation de la composante provinciale/fédérale des frais imposés en 2009 par les gouvernements pour les maisons individuelles (calculs se fondant sur les prix médians des maisons)

| Détail de l'estimation de la composante provinciale/fédérale des frais imposés en 2009 par les gouvernements pour les maisons individuelles (calculs se fondant sur les prix médians des maisons) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Municipalité** | **Prix de vente médian (milliers $)** | **Primes de garantie des maisons neuves** | | **Droits d'enregistrement du titre/ droits de cession immobilière** | | **Autres frais provinciaux** | | **Taxe de vente provinciale (TVP)** | | **Total de la composante provinciale des frais imposés par les gouvernements** | | **Taxe sur les produits et services (TPS) fédérale** | | **Total de la composante provinciale/ fédérale des frais imposés par les gouvernements** | |
| | | **($)** | **% du prix de vente médian** | **($)** | **% du prix de vente médian** | **($)** | **% du prix de vente médian** | **($)** | **% du prix de vente médian** | **($)** | **% du prix de vente médian** | **($)** | **% du prix de vente médian** | **($)** | **% du prix de vente médian** |
| Calgary | 437 $ | 875 $ | 0,20 % | 122 $ | 0,00 % | 0 $ | 0,00 % | 0 $ | 0,00 % | 997 $ | 0,20 % | 21 035 $ | 4,80 % | 22 033 $ | 5,00 % |
| Edmonton | 451 $ | 875 $ | 0,20 % | 125 $ | 0,00 % | 13 $ | 0,00 % | 0 $ | 0,00 % | 1 014 $ | 0,20 % | 22 567 $ | 5,00 % | 23 580 $ | 5,20 % |
| Burnaby | 775 $ | 1 000 $ | 0,10 % | 13 583 $ | 1,80 % | 25 $ | 0,00 % | 23 100 $ | 3,00 % | 37 708 $ | 4,90 % | 38 774 $ | 5,00 % | 76 482 $ | 9,90 % |
| Prince George | 364 $ | 1 000 $ | 0,30 % | 5 363 $ | 1,50 % | 25 $ | 0,00 % | 10 080 $ | 2,80 % | 16 468 $ | 4,50 % | 12 835 $ | 3,50 % | 29 302 $ | 8,00 % |
| Surrey | 567 $ | 1 000 $ | 0,20 % | 9 418 $ | 1,70 % | 25 $ | 0,00 % | 12 285 $ | 2,20 % | 22 728 $ | 4,00 % | 28 360 $ | 5,00 % | 51 088 $ | 9,00 % |
| Vancouver | 1 288 $ | 1 000 $ | 0,10 % | 23 836 $ | 1,90 % | 27 $ | 0,00 % | 36 456 $ | 2,80 % | 61 319 $ | 4,80 % | 64 407 $ | 5,00 % | 125 726 $ | 9,80 % |
| Winnipeg | 312 $ | 875 $ | 0,30 % | 3 969 $ | 1,30 % | 0 $ | 0,00 % | 7 560 $ | 2,40 % | 12 404 $ | 4,00 % | 9 998 $ | 3,20 % | 22 402 $ | 7,20 % |
| MR de Halifax | 278 $ | 373 $ | 0,10 % | 84 $ | 0,00 % | 60 $ | 0,00 % | 22 208 $ | 8,00 % | 22 724 $ | 8,20 % | 8 883 $ | 3,20 % | 31 608 $ | 11,40 % |
| Yellowknife | 404 $ | 0 $ | 0,00 % | 606 $ | 0,20 % | 0 $ | 0,00 % | 0 $ | 0,00 % | 606 $ | 0,20 % | 17 271 $ | 4,30 % | 17 876 $ | 4,40 % |
| Grand Sudbury | 319 $ | 802 $ | 0,30 % | 3 330 $ | 1,00 % | 185 $ | 0,10 % | 8 400 $ | 2,60 % | 12 717 $ | 4,00 % | 10 197 $ | 3,20 % | 22 914 $ | 7,20 % |
| Hamilton | 335 $ | 802 $ | 0,20 % | 3 572 $ | 1,10 % | 185 $ | 0,10 % | 10 944 $ | 3,30 % | 15 503 $ | 4,60 % | 10 724 $ | 3,20 % | 26 228 $ | 7,80 % |
| Ottawa | 362 $ | 881 $ | 0,20 % | 3 987 $ | 1,10 % | 185 $ | 0,10 % | 10 800 $ | 3,00 % | 15 854 $ | 4,40 % | 12 611 $ | 3,50 % | 28 465 $ | 7,90 % |
| Toronto | 843 $ | 1 469 $ | 0,20 % | 20 046 $ | 2,40 % | 185 $ | 0,00 % | 11 536 $ | 1,40 % | 33 236 $ | 3,90 % | 42 137 $ | 5,00 % | 75 373 $ | 8,90 % |
| Vaughan | 523 $ | 1 130 $ | 0,20 % | 8 865 $ | 1,70 % | 185 $ | 0,00 % | 11 988 $ | 2,30 % | 22 169 $ | 4,20 % | 26 165 $ | 5,00 % | 48 334 $ | 9,20 % |
| Waterloo | 376 $ | 881 $ | 0,20 % | 4 189 $ | 1,10 % | 185 $ | 0,00 % | 10 193 $ | 2,70 % | 15 447 $ | 4,10 % | 14 127 $ | 3,80 % | 29 575 $ | 7,90 % |
| Windsor | 231 $ | 644 $ | 0,30 % | 2 114 $ | 0,90 % | 185 $ | 0,10 % | 7 488 $ | 3,20 % | 10 431 $ | 4,50 % | 7 406 $ | 3,20 % | 17 837 $ | 7,70 % |
| Charlotte-town | 179 $ | 347 $ | 0,20 % | 2 166 $ | 1,20 % | 283 $ | 0,20 % | 8 033 $ | 4,50 % | 10 828 $ | 6,00 % | 5 732 $ | 3,20 % | 16 560 $ | 9,20 % |
| Montréal | 340 $ | 1 000 $ | 0,30 % | 3 738 $ | 1,10 % | 133 $ | 0,00 % | 26 304 $ | 7,70 % | 31 174 $ | 9,20 % | 10 875 $ | 3,20 % | 42 049 $ | 12,40 % |
| Québec | 226 $ | 960 $ | 0,40 % | 2 145 $ | 1,00 % | 133 $ | 0,10 % | 17 454 $ | 7,70 % | 20 692 $ | 9,20 % | 7 216 $ | 3,20 % | 27 908 $ | 12,40 % |
| Saskatoon | 379 $ | 875 $ | 0,20 % | 1 137 $ | 0,30 % | 0 $ | 0,00 % | 6 075 $ | 1,60 % | 8 087 $ | 2,10 % | 14 487 $ | 3,80 % | 22 574 $ | 6,00 % |
| Whitehorse | 311 $ | 0 $ | 0,00 % | 101 $ | 0,00 % | 0 $ | 0,00 % | 0 $ | 0,00 % | 101 $ | 0,00 % | 9 947 $ | 3,20 % | 10 047 $ | 3,20 % |
| **Moyenne** | **443 $** | **800 $** | **0,20 %** | **5 357 $** | **1,00 %** | **96 $** | **0,00 %** | **11 472 $** | **2,90 %** | **17 724 $** | **4,20 %** | **18 845 $** | **3,90 %** | **36 570 $** | **8,10 %** |

Les frais imposés par les gouvernements ont tendance à être plus bas pour les types de logements autres que les maisons individuelles, soit les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Le tableau 6 montre ces frais pour les maisons jumelées, et les tableaux 7 et 8, pour les maisons en rangée et les appartements en copropriété, respectivement. Comme nous l'avons déjà indiqué, l'activité de construction dans certaines villes n'était pas suffisante pour les inclure dans chaque catégorie.

**Tableau 6** Total estimatif des frais imposés en 2009 par les gouvernements pour les maisons jumelées

| Frais estimatifs imposés par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral pour les maisons jumelées (calculs se fondant sur les prix de vente médians) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prix de vente médian (milliers $) | Municipalité | Total des frais imposés par les municipalités | | Total des frais imposés par les gouvernements provinciaux | | Total des frais imposés par le gouvernement fédéral | | Total des frais imposés par tous les ordres de gouvernement | |
| | | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente |
| 455 $ | Calgary | 9 706 $ | 2,10 % | 1 001 $ | 0,20 % | 22 762 $ | 5,00 % | 33 469 $ | 7,40 % |
| 325 $ | Edmonton | 16 062 $ | 4,90 % | 988 $ | 0,30 % | 10 406 $ | 3,20 % | 27 456 $ | 8,40 % |
| 578 $ | Burnaby | 15 296 $ | 2,60 % | 24 234 $ | 4,20 % | 28 924 $ | 5,00 % | 68 453 $ | 11,80 % |
| 551 $ | Vancouver | 20 344 $ | 3,70 % | 21 677 $ | 3,90 % | 27 568 $ | 5,00 % | 69 589 $ | 12,60 % |
| 205 $ | Municipalité régionale de Halifax | 11 845 $ | 5,80 % | 16 884 $ | 8,30 % | 6 547 $ | 3,20 % | 35 276 $ | 17,20 % |
| 291 $ | Ottawa | 33 902 $ | 11,60 % | 13 305 $ | 4,60 % | 9 315 $ | 3,20 % | 56 522 $ | 19,40 % |
| 433 $ | Toronto | 34 561 $ | 8,00 % | 13 430 $ | 3,10 % | 20 571 $ | 4,80 % | 68 562 $ | 15,80 % |
| 268 $ | Montréal | 7 079 $ | 2,60 % | 24 560 $ | 9,20 % | 8 584 $ | 3,20 % | 40 224 $ | 15,00 % |
| 167 $ | Québec | 4 231 $ | 2,50 % | 10 034 $ | 6,00 % | 5 354 $ | 3,20 % | 19 619 $ | 11,70 % |
| 290 $ | Saskatoon | 12 860 $ | 4,40 % | 6 808 $ | 2,30 % | 9 287 $ | 3,20 % | 28 955 $ | 10,00 % |
| 356 $ | Moyenne | 16 589 $ | 4,80 % | 13 292 $ | 4,20 % | 14 932 $ | 3,90 % | 44 812 $ | 12,90 % |

**Tableau 7** Total estimatif des frais imposés en 2009 par les gouvernements pour les maisons en rangée

| Frais estimatifs imposés en 2009 par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral pour les maisons en rangée (calculs se fondant sur les prix de vente médians) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prix de vente médian (milliers $) | Municipalité | Total des frais imposés par les municipalités | | Total des frais imposés par les gouvernements provinciaux | | Total des frais imposés par le gouvernement fédéral | | Total des frais imposés par tous les ordres de gouvernement | |
| | | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente |
| 320 $ | Calgary | 6 466 $ | 2,00 % | 974 $ | 0,30 % | 10 233 $ | 3,20 % | 17 673 $ | 5,50 % |
| 319 $ | Edmonton | 14 932 $ | 4,70 % | 987 $ | 0,30 % | 10 202 $ | 3,20 % | 26 120 $ | 8,20 % |
| 428 $ | Burnaby | 12 213 $ | 2,90 % | 16 168 $ | 3,80 % | 20 039 $ | 4,70 % | 48 420 $ | 11,30 % |
| 695 $ | Vancouver | 8 178 $ | 1,20 % | 28 120 $ | 4,00 % | 34 751 $ | 5,00 % | 71 050 $ | 10,20 % |
| 222 $ | Winnipeg | 3 652 $ | 1,60 % | 9 427 $ | 4,20 % | 7 117 $ | 3,20 % | 20 195 $ | 9,10 % |
| 254 $ | MR de Halifax | 11 983 $ | 4,70 % | 20 838 $ | 8,20 % | 8 129 $ | 3,20 % | 40 950 $ | 16,10 % |
| 227 $ | Hamilton | 25 356 $ | 11,20 % | 10 327 $ | 4,50 % | 7 271 $ | 3,20 % | 42 955 $ | 18,90 % |
| 230 $ | Ottawa | 25 365 $ | 11,00 % | 11 085 $ | 4,80 % | 7 347 $ | 3,20 % | 43 797 $ | 19,10 % |
| 425 $ | Toronto | 26 836 $ | 6,30 % | 19 520 $ | 4,60 % | 19 641 $ | 4,60 % | 65 997 $ | 15,50 % |
| 311 $ | Waterloo | 25 091 $ | 8,10 % | 14 576 $ | 4,70 % | 9 963 $ | 3,20 % | 49 630 $ | 15,90 % |
| 357 $ | Montréal | 6 977 $ | 2,00 % | 32 813 $ | 9,20 % | 12 004 $ | 3,40 % | 51 794 $ | 14,50 % |
| 285 $ | Saskatoon | 17 554 $ | 6,20 % | 7 017 $ | 2,50 % | 9 115 $ | 3,20 % | 33 686 $ | 11,80 % |
| 339 $ | Moyenne | 15 384 $ | 5,10 % | 14 321 $ | 4,30 % | 12 984 $ | 3,60 % | 42 689 $ | 13,00 % |

**Tableau 8** Total estimatif des frais imposés en 2009 par les gouvernements pour les appartements en copropriété

| Frais estimatifs imposés en 2009 par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral pour les appartements en copropriété (calculs se fondant sur les prix de vente médians) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prix de vente médian (milliers $) | Municipalité | Total des frais imposés par les municipalités | | Total des frais imposés par les gouvernements provinciaux | | Total des frais imposés par le gouvernement fédéral | | Total des frais imposés par tous les ordres de gouvernement | |
| | | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente | ($) | % du prix de vente |
| 320 $ | Calgary | 6 126 $ | 1,90 % | 974 $ | 0,30 % | 10 233 $ | 3,20 % | 17 332 $ | 5,40 % |
| 310 $ | Edmonton | 10 596 $ | 3,40 % | 985 $ | 0,30 % | 9 922 $ | 3,20 % | 21 504 $ | 6,90 % |
| 368 $ | Burnaby | 8 594 $ | 2,30 % | 13 781 $ | 3,70 % | 13 263 $ | 3,60 % | 35 638 $ | 9,70 % |
| 399 $ | Vancouver | 5 867 $ | 1,50 % | 12 910 $ | 3,20 % | 16 731 $ | 4,20 % | 35 508 $ | 8,90 % |
| 207 $ | Winnipeg | 2 796 $ | 1,40 % | 9 370 $ | 4,50 % | 6 611 $ | 3,20 % | 18 777 $ | 9,10 % |
| 180 $ | MR de Halifax | 6 610 $ | 3,70 % | 16 040 $ | 8,90 % | 5 748 $ | 3,20 % | 28 398 $ | 15,80 % |
| 227 $ | Ottawa | 11 175 $ | 4,90 % | 10 432 $ | 4,60 % | 7 265 $ | 3,20 % | 28 871 $ | 12,70 % |
| 240 $ | Toronto | 13 844 $ | 5,80 % | 9 366 $ | 3,90 % | 7 691 $ | 3,20 % | 30 900 $ | 12,90 % |
| 179 $ | Montréal | 3 370 $ | 1,90 % | 16 600 $ | 9,30 % | 5 723 $ | 3,20 % | 25 692 $ | 14,40 % |
| 158 $ | Québec | 410 $ | 0,30 % | 9 453 $ | 6,00 % | 5 066 $ | 3,20 % | 14 929 $ | 9,40 % |
| 245 $ | Saskatoon | 10 536 $ | 4,30 % | 6 471 $ | 2,60 % | 7 846 $ | 3,20 % | 24 853 $ | 10,10 % |
| 258 $ | Moyenne | 7 266 $ | 2,80 % | 9 671 $ | 4,30 % | 8 736 $ | 3,30 % | 25 673 $ | 10,50 % |

Le tableau 9 montre l'ensemble des frais imposés par les gouvernements pour chacun des types de logements et surligne ceux pour lesquels les frais les plus élevés ont été imposés. Dans les centres où deux types de logements ou plus sont inclus, les maisons individuelles et les maisons jumelées sont les deux catégories pour lesquelles les frais ont tendance à être les plus élevés. Les frais imposés par les gouvernements ont tendance à être moins élevés pour les maisons en rangée et les appartements en copropriété.

**Tableau 9** Estimations de l'ensemble des frais imposés en 2009 par les gouvernements, par type de logement

| Estimation des frais imposés en 2009 par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral, par type de logement | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Municipalité | Maisons individuelles | | | Maisons jumelées | | | Maisons en rangée | | | Appartements en copropriété | | |
| | Prix de vente médian (milliers $) | Tous les frais | | Prix de vente médian (milliers $) | Tous l es frais | | Prix de vente médian (milliers $) | Tous les frais | | Prix de vente médian (milliers $) | Tous les frais | |
| Calgary | 437 $ | 38 221 $ | 8,75 % | 455 $ | 33 469 $ | 7,40 % | 320 $ | 17 673 $ | 5,50 % | 320 $ | 17 332 $ | 5,40 % |
| Edmonton | 451 $ | 41 289 $ | 9,15 % | 325 $ | 27 456 $ | 8,40 % | 319 $ | 26 120 $ | 8,20 % | 310 $ | 21 504 $ | 6,90 % |
| Burnaby | 775 $ | 94 685 $ | 12,21 % | 578 $ | 68 453 $ | 11,80 % | 428 $ | 48 420 $ | 11,30 % | 368 $ | 35 638 $ | 9,70 % |
| Prince George | 364 $ | 37 145 $ | 10,19 % | exclus | | | | | | | | |
| Surrey | 567 $ | 108 050 $ | 19,05 % | exclus | | | | | | | | |
| Vancouver | 1 288 $ | 151 559 $ | 11,77 % | 551 $ | 69 589 $ | 12,60 % | 695 $ | 71 050 $ | 10,20 % | 399 $ | 35 508 $ | 8,90 % |
| Winnipeg | 312 $ | 28 654 $ | 9,17 % | exclus | | | 222 $ | 20 195 $ | 9,10 % | 207 $ | 18 777 $ | 9,10 % |
| MR de Halifax | 278 $ | 45 256 $ | 16,30 % | 205 $ | 35 276 $ | 17,20 % | 254 $ | 40 950 $ | 16,10 % | 180 $ | 28 398 $ | 15,80 % |
| Yellowknife | 404 $ | 20 795 $ | 5,15 % | exclus | | | | | | | | |
| Grand Sudbury | 319 $ | 32 535 $ | 10,21 % | exclus | | | | | | | | |
| Hamilton | 335 $ | 57 168 $ | 17,06 % | exclus | | | 227 $ | 42 955 $ | 18,90 % | exclus | | |
| Ottawa | 362 $ | 64 702 $ | 17,85 % | 291 $ | 56 522 $ | 19,40 % | 230 $ | 43 797 $ | 19,10 % | 227 $ | 28 871 $ | 12,70 % |
| Toronto | 843 $ | 141 120 $ | 16,75 % | 433 $ | 68 562 $ | 15,80 % | 425 $ | 65 997 $ | 15,50 % | 240 $ | 30 900 $ | 12,90 % |
| Vaughan | 523 $ | 98 713 $ | 18,86 % | exclus | | | | | | | | |
| Waterloo | 376 $ | 62 791 $ | 16,70 % | exclus | | | 311 $ | 49 630 $ | 15,90 % | exclus | | |
| Windsor | 231 $ | 34 741 $ | 15,01 % | exclus | | | | | | | | |
| Charlottetown | 179 $ | 21 385 $ | 11,94 % | exclus | | | | | | | | |
| Montréal | 340 $ | 49 161 $ | 14,47 % | 268 $ | 40 224 $ | 15,00 % | 357 $ | 51 794 $ | 14,50 % | 179 $ | 25 692 $ | 14,40 % |
| Québec | 226 $ | 35 008 $ | 15,52 % | 167 $ | 19 619 $ | 11,70 % | exclus | | | 158 $ | 14 929 $ | 9,40 % |
| Saskatoon | 379 $ | 51 602 $ | 13,61 % | 290 $ | 28 955 $ | 10,00 % | 285 $ | 33 686 $ | 11,80 % | 245 $ | 24 853 $ | 10,10 % |
| Whitehorse | 311 $ | 14 760 $ | 4,75 % | exclus | | | | | | | | |
| Moyenne | 443 $ | 58 540 $ | 13,10 % | 356 $ | 44 812 $ | 12,90 % | 339 $ | 42 689 $ | 13,00 % | 258 $ | 25 673 $ | 10,50 % |

Note : Les types de logements ayant l'ensemble de frais le plus élevé par rapport au prix de vente sont surlignés.

L'étude de 2009 sur les frais imposés par les gouvernements examine aussi les changements de ces frais entre 2006 et 2009 pour les maisons individuelles d'un prix médian. On trouve un résumé de l'effet net des changements dans la figure 3. Le rapport final présente les détails sur les causes des changements illustrés dans la figure ci-dessous. Toutefois, le principal changement qui a eu lieu depuis l'étude de 2006, dans presque toutes les municipalités, a été la réduction de la TPS fédérale qui a été appliquée dans toutes les provinces et tous les territoires. Bien que l'on ait observé des hausses des frais imposés par les gouvernements, ils sont dans bien des cas attribuables aux prix de vente qui ont atteint des plafonds au-delà desquels les remboursements de taxes ne sont plus applicables, ainsi qu'à la hausse des valeurs des terrains qui ont eu un impact sur les contributions en argent pour réservation de terrains.

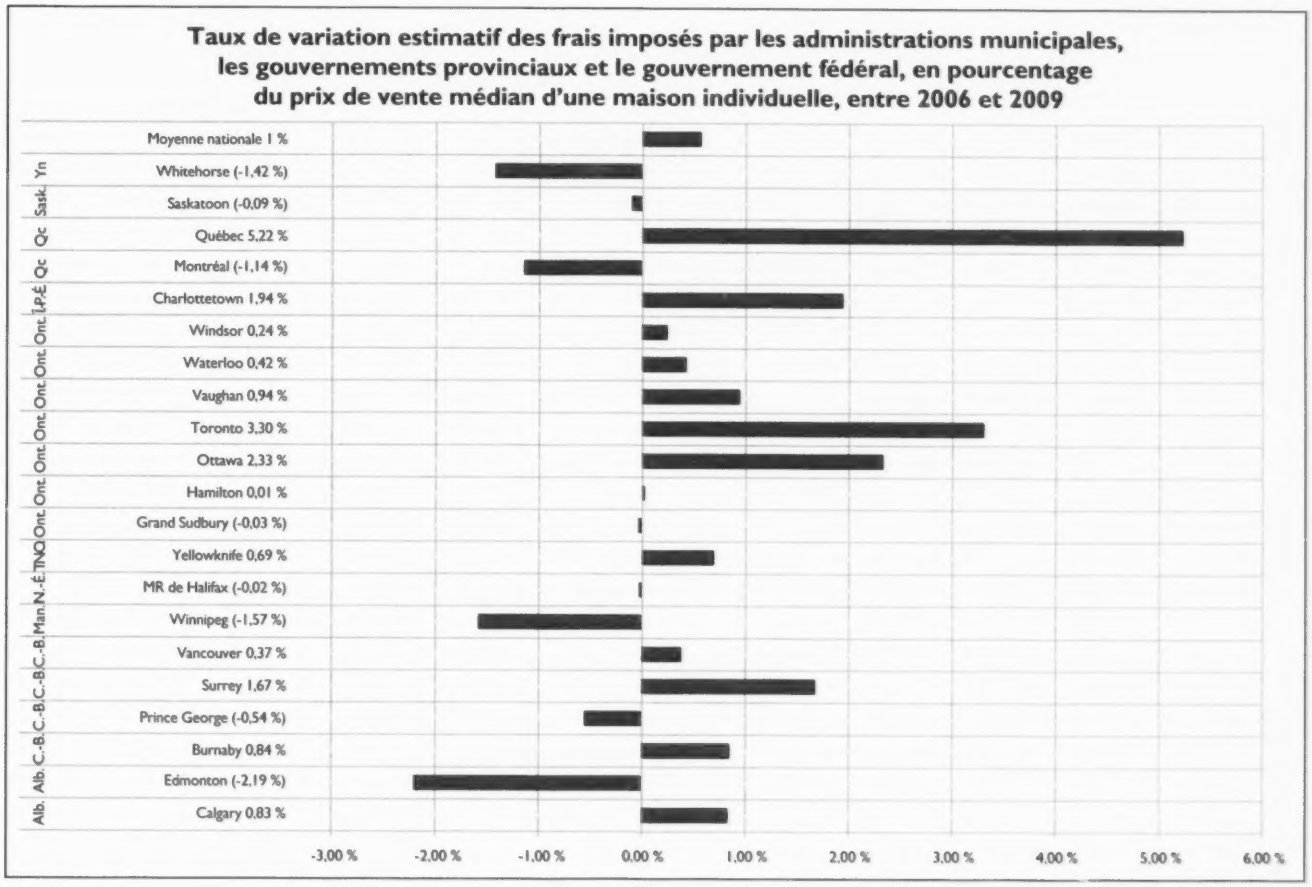


**Figure 3** Taux de variation des frais imposés par les administrations municipales, les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral, en pourcentage du prix de vente médian d'une maison individuelle, entre 2006 et 2009

Dans le rapport complet, on trouve d'autres détails ainsi qu'une analyse des divers frais imposés par les gouvernements, notamment des annexes contenant une estimation de la valeur taxable et des impôts fonciers payés pour chacun des types de logements dans chacune des municipalités visées par l'étude. On y présente aussi une description détaillée et une liste des divers frais imposés par les gouvernements et la base de calcul pour chacune des 21 municipalités étudiées.

**Directeur de projet à la SCHL :** Roger Mareschal

**Recherche sur le logement à la SCHL**

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

**www.schl.ca**

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2010, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 29-11-10

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

67164